

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

димира Путина об увеличении объёмов строительства жилья в стране к 2024 году до 120 млн кв. м в год, ускорив при этом темпы сноса ветхого и аварийного жилья. «Многие компании как раз и занимались сносом аварийного жилья. Но как можно будет сносить больше, когда компаний физически будет меньше? — интересуется собеседник. — Итогом нововведений станет сильный удар по всей экономике, так как строительство объединяет ещё 12–15 смежных отраслей».

Генеральный директор «Орсо групп», депутат Пермской гордумы Михаил Бесфамильный считает, что на выполнение майских указов с точки зрения объёмов ввода жилья будут влиять многие факторы: ставка по ипотеке, доступность жилья, ситуация в экономике.

Он является представителем второго лагеря, эксперты которого осторожны в прогнозах и рекомендуют подождать развития ситуации. «Поддаваться панике не стоит. С одной стороны, законопроект говорит о том, что плавного перехода от долевого строительства к проектному финансированию не будет, — рассуждает Бесфамильный. — С другой стороны, уже в феврале этого года законодатели оформят и представят критерии в отношении строящихся объектов, на которые изменения распространяться не будут. Показатели коснутся степени готовности объектов и количества заключённых договоров».

Строить негативные прогнозы, по его мнению, пока рано. «Предполагаю, никто из застройщиков не захочет лишиться бизнеса и будет предпринимать все усилия, чтобы обманутые дольщики не появились. Компаниям уже сейчас нужно аккумулировать собственные оборотные средства или начинать работу с банками для своевременного получения кредитного финансирования», — советует строитель и отмечает, что судьба проектов с действующими разрешениями пока непонятна.

Цены вырастут

Все без исключения собеседники считают, что цена «квадрата» обязательно вырастет. Так, использование кредитных средств всегда ведёт к удорожанию строительства, а его себестоимость в течение 2018 года и так существенно возросла ввиду других факторов (удорожание материалов, топлива, повышение НДС), говорит Александр Бондаренко. «В текущем году повышение стоимости квартир в любом случае будет, но мы стараемся оптимизировать этот процесс. Соответственно, пока есть возможность не прибегать к использованию кредитных средств, пользуемся ей. Повышение цен на 5–15% — достаточно реальный прогноз. Но всё зависит от положения компании, её финансовых возможностей», — прогнозирует Александр Бондаренко.

Евгений Железнов, директор департамента оценки ООО «Инвест-аудит», говорит, что, по оценкам компании, в период с четвёртого квартала 2017 года по четвёртый квартал 2018 года цена квадратного метра уже выросла примерно на 10%. И это только в переходный период, при строительстве объектов ещё по старым правилам. «Переход на кредитование строек со стороны банков приведёт к резкому повышению затрат застройщиков. Эту нагрузку переложат на покупателей жилья», — считает эксперт. Но, поскольку нельзя в один момент поднять цены на новостройки (продажи резко остановятся), застройщики начали процесс повышения цены плавно, зара-

нее подготавливая (или адаптируя) покупателей к новому уровню цен, говорит эксперт. Поэтому, по его мнению, рост средней цены квадратного метра в новостройках в 2019 году должен быть не более 10%. Скачок цен выше предельной психологической границы может замедлить продажи.

По прогнозам аналитиков компании «Талан», в 2019 году рост цен на строящееся жильё составит порядка 6%. «Кроме перехода на счета эскроу, есть ещё повышение НДС до 20%, которое может дать ещё 2% роста цены», — отмечает директор департамента продаж компании «Талан» в Перми Наталья Андаева.

«Мы пересчитали свою экономику с учётом эскроу-счетов. Для того чтобы оставаться в своей рентабельности, нам необходимо будет поднять цены на 5–7 тыс. руб. за 1 кв. м», — говорит Михаил Бесфамильный.

Динамика спроса

Если застройщики теряют «бесплатное финансирование» в виде денег дольщиков и строят только на заёмные или собственные средства, нет смысла продавать квартиры по ДДУ, начиная с начальной стадии строительства, говорит Евгений Железнов. «Для чего продавать на стадии строительства дешевле, если можно продать уже готовые квартиры дороже? — рассуждает эксперт. — Может сложиться ситуация, когда наступит дефицит новостроек, которые не будут продаваться по ДДУ до полного завершения строительства, либо стоимость на всех этапах строительства будет одинаковой».

Повышение надёжности новостроек, напротив, стимулирует дополнительный спрос со стороны тех консервативных людей, которые раньше делали выбор в пользу вторичного рынка, считает Наталья Андаева. По её словам, именно он должен компенсировать небольшой рост цен.

Также новые правила могут сказаться на сокращении сроков строительства. При использовании эскроу-счетов прибыль и вложенные в строительство деньги можно будет вернуть только после передачи дольщику первой квартиры, поэтому застройщики будут заинтересованы в том, чтобы сдать дом быстрее.

Время для адаптации

Изменения, которые уже случились и произойдут дальше, не стали неожиданностью для участников рынка, отмечают в краевом министерстве строительства. «Их давно обсуждали и анализировали в профессиональном сообществе, к ним готовились. У застройщиков было время сделать всё необходимое, чтобы адаптироваться к меняющейся ситуации. Это первый момент. Второй момент: все изменения федерального законодательства направлены на защиту интересов прав дольщиков, на обеспечение безопасности для покупателей жилья. Поэтому те застройщики, которые не планируют обманывать дольщиков, уже знают, как будут существовать в меняющихся условиях, и предприняли всё необходимое. Наша общая задача с застройщиками и банками — пройти этот переходный период таким образом, чтобы те участники рынка, которые способны следовать новым требованиям, как можно скорее к ним адаптировались. Для этого мы регулярно проводим рабочие встречи. Данная тема в конце прошлого года дважды разбиралась на общественном совете», — отмечают в минстрое.

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

В конкурсе по выбору главы Осинского района участвуют четыре претендента

На прошлой неделе закончился срок подачи документов на участие в конкурсе по выбору главы Осинского района. Заявки направили депутат Осинской городской думы Максим Рожков, заместитель главы района по экономическому и территориальному развитию Андрей Фотин, бывший директор МУП «Водоканал-Оса», экс-глава Осы, депутат Осинской гордумы Михаил Алатырев, а также действующий глава района Яков Лузянин. Алатырев выдвинул свою кандидатуру в последний момент. Он считается близким к местному предпринимателю Анатолию Яскину.

Напомним, конкурс был объявлен повторно в середине декабря. Предыдущий конкурс был отменён, поскольку положение о проведении конкурса было опубликовано частично — только первая страница документа. Власти решили перестраховаться: администрация этого главы будет подписывать все решения по объединению, и в случае, если возникнут юридические разногласия, эти решения автоматически станут недействительными.

Участвовать в предыдущем конкурсе Лузянин не стал. Он заявил «Новому компаньону», что выполнил все указы и намерен провести время с семьёй. Фаворитом считался депутат районной думы нефтяник Олег Катаев. Однако в этот раз он не стал подавать документы. По данным источников, Катаев не смог набрать необходимой поддержки среди депутатов.

Отвечая на вопрос «Нового компаньона» о том, что заставило его поменять решение, Лузянин сослался на «необходимость завершить намеченные проекты и обеспечить переходный период во время преобразования Осы и Осинского района в единый муниципалитет — Осинский городской округ». «Не дожидаясь выборов процедур, мы запустили этот процесс и фактически реализуем его. Необходимо обеспечить преемственность и стабильное развитие территории. Я обладаю необходимым опытом и знаниями, почти шесть лет работаю главой района, до этого восемь лет был главой поселения и намерен оправдать доверие, оказанное мне руководством региона», — заявил Лузянин.

Заседание конкурсной комиссии намечено на 31 января. Она должна выбрать двух претендентов на пост главы, которые будут представлены земскому собранию на внеочередном заседании в начале февраля.

ОНФ готовится к ротации

Как стало известно «Новому компаньону», очередное заседание пермского регионального штаба Общероссийского народного фронта назначено на 23 января. По имеющимся сведениям, скорее всего, там вновь будет поставлен вопрос о проведении отчётно-выборной конференции 29 января.

Напомним, именно эта дата была утверждена штабом на заседании 15 января. Однако позднее это решение аннулировал исполком ОНФ. Причиной стало отсутствие кворума при голосовании. На нём присутствовали 22 члена штаба из 51. Ещё четверо участвовали по конференц-связи. Однако устав организации не предусматривает заочного голосования.

Планируется, что в ходе конференции произойдёт масштабная ротация членов регионального штаба, после которой пройдёт ротация его сопредседателей. Предполагается, что количество членов краевого штаба сократится с 51 до 35–37 человек.

Как сообщает «Коммерсантъ-Прикамье», конференция пройдёт на фоне конфликта двух сопредседателей — Игоря Лобанова и Геннадия Сандырева. По словам сопредседателя регионального штаба ОНФ Игоря Лобанова, никакого конфликта между ними нет, а есть лишь разные точки зрения на то, когда именно проводить конференцию. Согласно позиции Лобанова, региональный штаб готов провести её в январе 2019 года. Тогда как Геннадий Сандырев якобы настаивал на том, чтобы она состоялась позже. «Мы были готовы провести её ещё в декабре минувшего года. Однако центральный штаб рекомендовал всем региональным отделениям перенести конференции на 2019 год», — говорит Игорь Лобанов.

Также он подтвердил, что уже сформирована рабочая группа по подготовке конференции. В её состав вошли сам Игорь Лобанов, сопредседатели пермского ОНФ Геннадий Сандырев и депутат заксобрании Дарья Эйфельд, руководитель исполкома реготделения Елена Шлыкова, депутат заксобрании Валерий Трапезников, член регионального штаба ОНФ Дмитрий Варанкин и член Центрального штаба ОНФ Анастасия Гилёва.



18 ЛЕТ — ГАЗЕТА

ГОРОДСКОГО БОЛЬШИНСТВА

■ Стабильно высокая аудитория*

■ Еженедельный выход 120 тыс. экз.

Получите большинство: 210-40-28, 210-40-23, reklama@idk.perm.ru

Подробнее о рекламных возможностях «Пятницы» — newsko.ru/ads

* Газета «Пятница» — лидер по величине читательской аудитории среди общественно-политических изданий в Перми по данным исследования Института «Идк» за 2009–2014 гг. По данным Mediascope (апрель–май 2016 г. «National Readership Survey») каждый выпуск «Пятницы» в среднем читает 143,1 тыс. чел. — максимальный показатель среди ежедневных газет региона.